PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Économie et démographie : changement à l'horizon

En 2007 et 2008, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec s'est démarquée avec une croissance économique supérieure à celle des autres villes québécoises. Cette performance est liée aux investissements dans les infrastructures et aux activités du 400e anniversaire de la ville. L'économie de la région connaîtra néanmoins une baisse de régime, qui a déjà commencé à se faire sentir.

Cette année, l'industrie touristique bénéficie de l'achalandage record relié aux multiples événements du 400e anniversaire de la ville de Québec. La popularité de ces activités se reflète dans les indicateurs touristiques : pour le mois de juillet 2008, la fréquentation du Centre Infotouriste de Québec a augmenté de 37 %, comparativement à la même période en 2007. Les indicateurs de l'hébergement

Figure 1

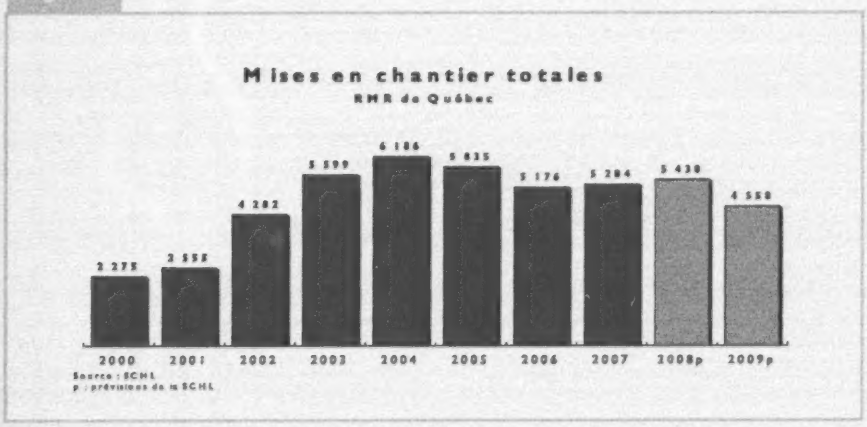


Table des matières

1 Économie et démographie : changement à l'horizon

3 Les taux hypothécaires

3 Le marché de la revente se dirige vers une détente

4 Mises en chantier : un repli en 2009

4 Le marché locatif : pas de détente à court terme

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

affichent également une hausse (+13,2 %). En 2009, l'activité touristique sera moins importante, ce qui réduira les retombées économiques pour la région.

En 2008, les investissements importants dans les infrastructures ont soutenu la croissance du marché de l'emploi. Le secteur de la construction non résidentielle a profité de cette conjoncture favorable avec une forte augmentation des emplois et des heures travaillées dans l'ensemble de la région. Durant les neuf premiers mois de l'année, 8 100 emplois ont été créés dans ce secteur. Plusieurs chantiers d'envergure ont été réalisés, dont les suivants : la modernisation de l'aéroport Jean-Lesage, la création de l'espace 400e, la construction du centre des congrès de Lévis et de l'hôtel Sheraton, le réaménagement de la promenade Samuel-de-Champlain et de divers sites du port de Québec, la construction de plusieurs immeubles à bureaux et la réalisation de travaux d'infrastructure routière et municipale. Même si l'activité ralentit en 2009, ce secteur bénéficiera d'investissements dans les infrastructures routières, institutionnelles et commerciales tels que la modernisation des installations sportives de l'université Laval (PEPS) et la réfection du pavillon universitaire Charles-de-Koninck, la poursuite des travaux de modernisation à l'hôpital Robert-Giffard et de plusieurs projets immobiliers commerciaux. La construction résidentielle est également un élément important au chapitre des emplois puisqu'une activité soutenue s'est poursuivie en 2008. On prévoit toutefois un recul dans ce secteur en 2009, en raison d'un affaiblissement des marchés de l'habitation.

Le secteur des services, dans son ensemble, montre des signes de stagnation en 2008 puisque le nombre d'emplois y a reculé de 0,1 % durant les neuf premiers mois de l'année : alors que l'emploi diminue dans le commerce de gros et de détail (-11,6 %) ainsi que dans les soins de santé (-8 %) et les services aux entreprises (-24 %), il affiche des gains au chapitre de l'hébergement et de la restauration (+6 %), des services professionnels, scientifiques et techniques (+28 %), de la finance, des assurances et de l'immobilier (+10,5 %) ainsi que des transports et des communications (+16,2 %). Les autres branches des services affichent une certaine stabilité. Les gains dans les services professionnels, scientifiques et techniques peuvent s'expliquer par la bonne performance économique de la RMR, par les différents projets d'infrastructure qui ont stimulé la création d'emplois pour le génie-conseil, et par les stratégies adoptées à l'échelle régionale pour développer les industries et les centres de recherche reliés aux technologies appliquées et aux sciences de la vie. Au cours des prochaines années, ce secteur continuera d'être favorisé par les efforts et les stratégies de développement économique adoptés par les différents intervenants de la région. La finance, les assurances et l'immobilier ont également bénéficié d'un contexte économique favorable en 2008. En 2009, ils demeureront stratégiques en raison de la présence de 11 sièges sociaux de compagnies d'assurances. Dans la RMR, on retrouve près d'un emploi sur trois dans les services gouvernementaux et parapublics. Le plan de réduction de la taille de la fonction publique du gouvernement québécois favorisera un repli de l'emploi dans l'administration publique, mais les besoins en santé et en éducation, appuyés par les priorités politiques, feront progresser les emplois pour ces services au cours des prochaines années.

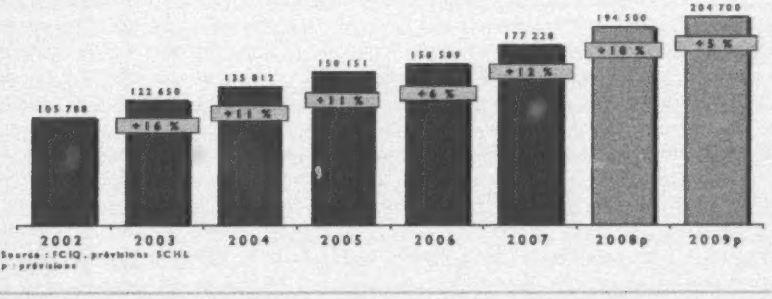
En érosion depuis 2007, le secteur manufacturier fait face à une conjoncture incertaine et sera touché par le ralentissement anticipé.

En 2008, la création d'emplois dans la RMR sera plus modeste qu'en 2007 avec une hausse se situant entre 1,2 et 1,6 %, comparativement à 2,4 % en 2007. En 2009, elle se poursuivra avec un rythme de croissance compris entre 0,6 et 1 %. Le taux de chômage, qui est inférieur à la moyenne provinciale, devrait se maintenir autour de 5 % en 2008, puis augmenter légèrement en 2009 en raison d'une progression plus modérée de l'emploi.

Figure 2

La croissance des prix ralentira en 2009

Prix moyen résidentiel S.I.A.® ($)



Source : FCIQ, prévisions SCHL
p : prévisions

Au chapitre de la démographie, on s'attend à une légère baisse du bilan : la croissance plus modeste du marché du travail devrait faire passer la migration nette de 4 500, en 2007, à 4 000, en 2008, et à 3 800, en 2009. Vraisemblablement, le ralentissement attendu dans le secteur de la construction aura pour effet d'intensifier l'émigration vers des régions où de grands chantiers sont prévus ou vers celles tributaires de l'exploitation pétrolière.

La formation de ménages, quant à elle, ralentira au cours des années à venir chez les jeunes alors qu'elle sera en hausse dans le groupe des 65 à 74 ans. Le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus devrait aussi croître moins rapidement. Ces changements démographiques dans la RMR auront des impacts sur le marché de l'habitation et, plus particulièrement, sur la demande et le mode d'occupation. Ainsi, la demande sera moins forte dans le segment des maisons individuelles, mais elle augmentera du côté des copropriétés. En effet, ces dernières constituent une alternative intéressante pour les ménages voulant diminuer le fardeau d'entretien que constitue une maison.

Les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Le marché de la revente se dirige vers une détente

Le nombre de ventes effectuées par l'entremise du Service Inter Agence® (S.I.A.®) a atteint un sommet en 2007 avec un peu plus de 8 100 transactions, ce qui correspond à une hausse de 6 %, par rapport à 2006. L'année 2008 affichera également un bilan élevé du nombre de transactions enregistrées, mais le marché se stabilisera avec une légère progression de 1 %. En 2008, le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté. Toutefois, la demande soutenue donne encore un plus grand poids de négociation aux vendeurs. La progression des prix demeure supérieure à l'inflation. Le prix moyen atteint 194 950 $, en hausse de 10 % par rapport à 2007. La solide performance économique de la région, la bonne santé du marché de l'emploi et les conditions favorables du crédit hypothécaire ont contribué au maintien d'une forte demande. Le niveau des prix demeure plus élevé au centre de la RMR : pour la maison individuelle, le prix moyen y est supérieur d'environ 60 000 $ à celui observé sur la Rive-Sud et la Rive-Nord (troisième trimestre de 2008).

En 2009, la hausse du nombre de ménages de 65 à 74 ans favorisera une remontée des inscriptions puisqu'une certaine partie de ces ménages se dirigera, entre autres, vers le marché des copropriétés. En outre, une formation moins importante de jeunes ménages au cours des années à venir réduira les pressions sur la demande de logements. Le ralentissement économique fera également diminuer la demande, mais le niveau des prix favorisera le marché de l'existant, car les prix y sont moins élevés que dans le marché du neuf. Les hausses de prix seront donc encore supérieures à l'inflation, mais seront moins importantes (+5 %) qu'en 2008 : le prix moyen s'établira à 204 700 $ en 2009. On s'attend à ce que les vendeurs perdent une partie de leur pouvoir de négociation. Certains segments de marché demeureront tout de même serrés : c'est le cas de celui des maisons jumelées, où les prix sont plus abordables. Au premier semestre de 2008, le prix de vente moyen des jumelés a atteint 166 500 $, soit 43 000 $ de moins que le prix de vente des logements individuels. Le délai de vente des jumelés est d'ailleurs plus court (53 jours) que celui des maisons individuelles (72 jours), et cette tendance se poursuivra.

Le segment des copropriétés est moins serré, quoique l'avantage glisse un peu plus du côté des vendeurs. En effet, au deuxième trimestre de 2008, le ratio vendeurs/acheteurs (v/a) était de 5,6, comparativement à 6,3 à la même période en 2007. En 2008, le segment du neuf suit également cette tendance puisque les mises en chantier de copropriétés affichent une progression marquée (+62 %). Pour 2009, on s'attend à ce que la copropriété demeure un produit recherché : d'une part, l'abordabilité de ce type de logement constitue un atout dans un contexte où les hausses de prix ont été très soutenues et, d'autre part, le nombre

plus important de ménages âgés de 65 à 75 ans alimentera la demande d'habitations de ce type.

Mises en chantier : un repli en 2009

Après avoir atteint un sommet en 2004, les mises en chantier se sont repliées en 2005 et 2006. En 2007, on a observé une légère hausse en raison de l'augmentation de l'offre du côté des résidences pour aînés. En 2008, les mises en chantier de logements de ce type atteindront un sommet avec la construction de près de 950 unités. S'inscrit également dans ce contexte, une offre plus importante de copropriétés neuves (+62 %). Ces deux éléments ont pour effet d'augmenter l'offre totale de logements, ce qui portera l'ensemble des mises en chantier à 5 430 unités (+3 %) cette année.

En 2008, la diminution du nombre de mises en chantier de maisons individuelles atteindra 10 % : l'augmentation des prix et les efforts de densification des villes favorisent plutôt la maison jumelée. On observe d'ailleurs ce phénomène depuis plusieurs années dans la RMR. En 2009, le ralentissement économique, conjugué à une formation de jeunes ménages moins importante et à une offre grandissante de maisons existantes, fera baisser la demande de maisons individuelles neuves. Il faut aussi ajouter à ce contexte les prix supérieurs du côté du neuf. Compte tenu de ces facteurs, la baisse des mises en chantier se chiffrera à 15 % en 2009. En raison du relâchement de la demande, la progression des prix sera moins soutenue (+5 %). La maison jumelée (segment collectif) conservera toutefois la cote auprès des consommateurs en raison de son abordabilité relative : le nombre de mises en chantiers devrait donc se maintenir au même niveau qu'en 2008.

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée, copropriétés et logements locatifs) seront en hausse en 2008 mais accuseront une baisse marquée en 2009. Cette situation est attribuable à la diminution de la demande de logements locatifs pour aînés. En effet, le nombre d'unités mises en chantier a non seulement atteint des sommets en 2007 et 2008, mais moins de personnes dépasseront le cap des 75 ans dans un horizon rapproché, ce qui ralentira la demande de logements de ce type. Cette situation se confirme par une hausse importante des stocks et de l'offre à court terme au mois d'août 2008. De plus, on s'attend à une augmentation du taux d'inoccupation en 2009.

Les mises en chantier de copropriété seront nombreuses en 2008 et demeureront importantes en 2009. Les logements de ce type sont populaires en raison de leur prix abordable et de l'évolution du profil démographique dans la RMR. La formation plus importante de ménages de 65 à 74 ans ainsi que l'attrait de ce produit, même pour un accédant, maintiendront la demande : le nombre de mises en chantier de copropriétés atteindra près de 1 100 en 2009. Ce résultat représente une baisse de 10 % par rapport à celui de 2008 mais se situe dans la moyenne des cinq dernières années.

Le marché locatif traditionnel s'essouffle en 2008, et seuls de petits ensembles de vingt unités et moins viennent s'ajouter au parc existant. Les coûts de construction élevés freinent le développement du marché locatif, qui demeure le plus abordable des marchés d'habitation. En 2009, les mises en chantier devraient se maintenir sous la moyenne des cinq dernières années. La demande dans ce segment provient majoritairement de nouveaux arrivants dans la région, puisque la formation de ménages chez les moins de 35 ans sera légèrement négative en 2008 et 2009.

Le marché locatif: pas de détente à court terme

Il faut retourner en 1998 pour observer un marché locatif traditionnel relativement plus détendu. Le taux d'inoccupation s'élevait alors à 3,3 %. Le début des années 2000 a été marqué par des taux d'inoccupation atteignant 0,3 % et 0,5 %. Depuis, une légère détente du marché a été observée, mais les taux demeurent très bas. Cette situation persistera encore en 2008 et 2009 puisque la construction de logements locatifs tourne au ralenti et demeure bien en deçà de ce qu'on avait pu voir au cours des cinq dernières années. Le taux d'inoccupation se maintiendra à 1,2 % en 2008 et 2009, puisque la migration nette se situera à des niveaux importants (4 000 et 3 800, respectivement) et que le nombre de ménages locataires accédant à la propriété sera moins important par suite du ralentissement économique.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres progressera de 2 % en 2008 et de 1,5 % en 2009 en raison des variations des coûts de l'énergie.

Resumé des prévisions
RMR de Québec
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	7 764	7 685	8 110	8 190	1,0	8 300	1,3
Inscriptions courants S.I.A.® (moyenne annuelle)	3 101	3 444	3 090	2 950	-4,5	3 450	16,9
Prix moyens S.I.A.® ($)	150 151	158 589	177 229	194 950	10,0	204 700	5,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 528	2 226	2 144	1 930	-10,0	1 650	-14,5
Logements collectifs	3 307	2 950	3 140	3 500	11,5	2 900	-17,1
Tous types de logement confondus	5 835	5 176	5 284	5 430	2,8	4 550	-16,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	210 243	207 227	236 794	260 500	10,0	273 500	5,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,3	5,2	4,0	5,0	-	3,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	1,5	1,2	1,2	-	1,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	621	637	641	654	-	664	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-	6,31	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-	6,92	-
Nombre annuel d'emplois	377 600	376 600	385 700	391 000	1,4	394 000	0,8
Croissance de l'emploi (%)	3,9	-0,3	2,4	1,4	-	0,8	-
Taux de chômage (%)	5,6	5,2	5,0	5,0	-	5,1	-
Migration nette [1]	3 940	4 170	4 500	4 000	-11,1	3 800	-5,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ (S.I.A.®).

NOTE : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64281_2008_B02